

Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Bebauungsplan Nr.239

"Greffener Straße" I.Änderung und Erweiterung

Begründung

1.Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz beabsichtigt gem.

Gemeinderatsbeschluß die Flächen am Ortsausgang westlich der Greffener Straße durch eine Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.239 einer Besiedlung zuzuführen. Dadurch erfolgt eine Abrundung der Bebauung an dieser Stelle, der Ortseingang wird baulich gefaßt und zusammen mit der östlich vorgesehenen Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.201 "Im Stroth" ergibt sich eine sinnvolle Schließung.

Mit diesem Bebauungsplan will die Gemeinde Herzebrocker und Clarholzer Bürgern die Möglichkeit geben in der eigenen Gemeinde Eigentum an Grund und Boden zu erwerben.

2.Einfügung in die übergeordnete Planung

Für diesen Bereich wurde im Zuge der Fortschreibung und Ergänzung des FNP Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Wirksamkeit des FNP ist vor Abschluß dieses Planverfahrens zu rechnen. Die Abgrenzung der Plangebietsflächen ist mit der übergeordneten Planungsbehörde abgestimmt.

3.Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr.239 "Greffener Straße" I.Änderung und Erweiterung ergänzt den Bebauungsplan Nr.239. Er hebt die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in soweit auf, als Teile davon in den neuen Bebauungsplan aufgenommen sind.

Die Gas-Fernleitung der Ruhrgas AG ist außerhalb des rechtlichen Geltungsbereiches nachrichtlich eingetragen.

Der Ausbau der Greffener Straße erfolgt durch eine eigene, mit den zuständigen Dienststellen des Kreises Gütersloh abgestimmte, Ausbauplanung.

4. Einbindung in den Bestand

Der Bebauungsplan schließt in seinen Aussagen über Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung an den südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 239 an. Die Aussagen im örtlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 201 "Im Stroth" II. Änderung entsprechen ebenfalls diesen Werten.

Die gesamte Plangebietsfläche wurde von der Gemeinde erworben.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Erweiterungsteil der I. Änderung ist kein baulicher Bestand vorhanden. Die Gesamtfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Für die überplanten Flächen sind Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Der bestehende Bachlauf wird in den landschaftlich gestalteten Grünbereich verlegt, der um das Plangebiet herumführt und dieses einschließt.

Ein landschaftspflegerischer Rahmenplan wird diesen Bebauungsplan beigelegt. Er legt die im Baugebiet befindlichen Grünflächen und begrünter Ausgleichsflächen fest. Soweit der erforderliche Ausgleich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesen werden kann, sind im östlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 201 "Im Stroth" II. Änderung, Ersatzflächen ausgewiesen und rechtlich gesichert. Im landschaftspflegerischen Rahmenplan sind somit Aussagen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in beiden Änderungsplänen verbindlich geregelt.

6. Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird von der Greffener Straße erschlossen. Die Straßenschleife, die im nördlichen Bereich rechtwinklig in einer ausgewiesenen Kreuzung von der Greffener Straße abzweigt, fügt sich im südlichen Bereich in die bestehende Stichstraße Kohbrede ein.

Der Ausbau dieser Straße und der Zufahrten zu den Grundstücken erfolgt im Sinne einer Verkehrsberuhigung (Pflaster, Begrünung, Fahrbahn, Parkflächen etc.)

Die Wasserversorgung sowie die Entwässerung erfolgt durch die Gemeinde Herzebrock-Clarholz.

Die Versorgung mit Gütern den täglichen Bedarfs erfolgt in den Läden in zumutbarer Entfernung.

Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich am Ort.

Die Versorgung mit Gas und Strom erfolgt durch die Vereinigten Elektrizitätswerke-Westfalen (VEW).

Die Abfallentsorgung wird im Auftrag der Gemeinde durch private Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

7. Bauliche Nutzung/Städtebauliches Konzept

Der Plan zeigt an der Greffener Straße eine Fortsetzung der bestehenden Reihung von traufständigen Einfamilienhäusern. In der Straßenschleife sind Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser vorgeschlagen, im nördlichen Teil auch zweigeschossige Reihenhäuser.

Durch die Mischung der Haustypen und die unterschiedliche Nutzungsdichte soll ein lebhaftes Bild der Bebauung entstehen und Monotonie vermieden werden.

Im mittleren Bereich sind Wegebeziehungen und Grünflächen ausgewiesen, die das Plangebiet mit der umgebenden Landschaft und den anschließenden Wohnbauflächen verbinden.

8. Zeitplan und Kostenschätzung

Da die Flächen sich in Gemeindebesitz befinden, sollen die Grundstücke unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einer Bebauung durch private Nutzer zugeführt werden. Es wird mit einer Realisierungsphase von zwei Jahren gerechnet.

Der erforderliche Aufwand für die Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen beträgt voraussichtlich ca. 600.000,-DM. Die Kosten für den Kreuzungsausbauplanstraße/Greffener Straße sind erst bei Vorliegen des Ausbaukonzeptes zu ermitteln. Die haushaltsmäßige Bereitstellung der erforderlichen Mittel soll entsprechend der Realisierung des Baugebietes erfolgen.

Zu diesen Erschließungskosten werden die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des geltenden Erschließungsbeitragsrecht der Gemeinde Herzebrock-Clarholz herangezogen.

Münster, im Juli 1994


Büro für Bauleitplanung

Dipl.-Ing. M. Korda & Partner

Soestkamp 3

48165 Münster

Bebauungsplan Nr. 239 "Greffener Straße" - I. Änderung

ERGÄNZUNG ZUR BEGRÜNDUNG

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 21.12.1994 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 239 - I. gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute Planauslegung wird erforderlich, weil der bisherige Offenlegungsentwurf in wesentlichen Teilen geändert und erweitert wird.

Da die Einhaltung eines 300 m-Radius um die Kläranlage Clarholz künftig nicht mehr relevant ist, erfolgt eine Begradigung der westlichen Grenze des Erweiterungsbereiches.

Unter Berücksichtigung der Interessenlage der Bauplatzbewerber erstreckt sich die Änderung des Planentwurfes auch auf eine teilweise Neuordnung und Optimierung der überbaubaren Flächen sowie auf eine bedarfsgerechtere Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze können in die Bauplatzflächen einbezogen werden, da sich für eine Hausgruppenbebauung ein Bedarf nicht darstellt. Eine zwingend 2-geschossige Bebauung im Hinblick auf die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ist im nördlichen Planbereich vorgesehen, damit der entstehende Individualverkehr unmittelbar auf die Greffener Straße abfließen kann und das Siedlungsgebiet im weiteren Verlauf der Planstraße verkehrlich möglichst unbelastet bleibt.

Nach Süden hin ergibt sich hinsichtlich der Geschossigkeit eine Abstufung des Siedlungsgebietes über eine 2-geschossige Bebauung (2. Geschöß nur im Dachraum zulässig) bis hin zu einer 1-geschossigen Bebauung, für die die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Geschößflächenzahl auf 0,5 zurückgestuft wird. Im Hinblick auf die Vermeidung einer zu massiven Bebauung des Siedlungsgebietes wird darüber hinaus festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Geschößfläche auch die Fläche von Nichtvollgeschossen mitzurechnen ist.

Aufgrund der Erweiterung des Plangebietes und der erfolgten Neufestsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wurde eine Weiterentwicklung und Nachberechnung des vom Büro Schultewolter vorgelegten Ausgleichsflächenkonzeptes erforderlich. Diese hat zum Ergebnis, daß der durch die Planung bedingte Eingriff in den Naturhaushalt durch die Verkehrsflächen und die Bauflächen aufgrund der vorgesehenen ökologischen Gestaltung des westlichen und nordwestlichen Plangebietsrandes ausgeglichen wird.

Herzebrock-Clarholz, den 29. Dezember 1994

Gemeinde Herzebrock-Clarholz
- Bauamt -
Planungsabteilung

weitere Ergänzung der Begründung siehe Rückseite.

Bebauungsplan Nr. 239 „Greffener Str.“ - I.Änderung

Ergänzung der Begründung

Im Zuge der Durchführung des Änderungsverfahrens hat sich die Anzahl der Bauplatzbewerber für das Erweiterungsgebiet mit ca. 30 Bauplätzen auf über 70 erhöht. Aufgrund des hieraus erkennbaren dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung entfällt in Abstimmung mit der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 BauGB.